



Naar een optimale woonfiscaliteit

Sien Winters - HIVA
Frank Vastmans – CES

Studiedag Woonfiscaliteit
24 juni 2014 / Campus Sint Lucas Brussel

Inhoud

- Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid
- Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit
- Bouwstenen en scenario's
- 10 aanbevelingen voor een optimale woonfiscaliteit
- Besluit

1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

Beschikbaarheid:

- Globaal geen aanbodtekort
- Toch vindt niet iedereen een geschikte woning (o.a. tekort aan goedkope huurwoningen)
- En is er niet altijd een goede match tussen aanbod en behoeften (bv ouderen in onaangepaste woningen)

Kwaliteit:

- Globaal kwaliteitsverbetering
- Toch blijft er hard segment van slechte woningen
- En zijn er zware inspanningen nodig voor investeringen in energiezuinigheid

1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

Betaalbaarheid:

- Globaal geen toename van betaalbaarheidsproblemen
- Maar private huurders gaan er op achteruit (helpt betaalt meer dan 30% van inkomen aan huur)

Woonzekerheid:

- Is zeer groot voor eigenaars en sociale huurders
- Veel minder groot voor private huurders

Op al deze vlakken concentratie aan problemen bij zwakke groepen en in de steden

1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

Het Vlaamse woonbeleid: elementen van evaluatie

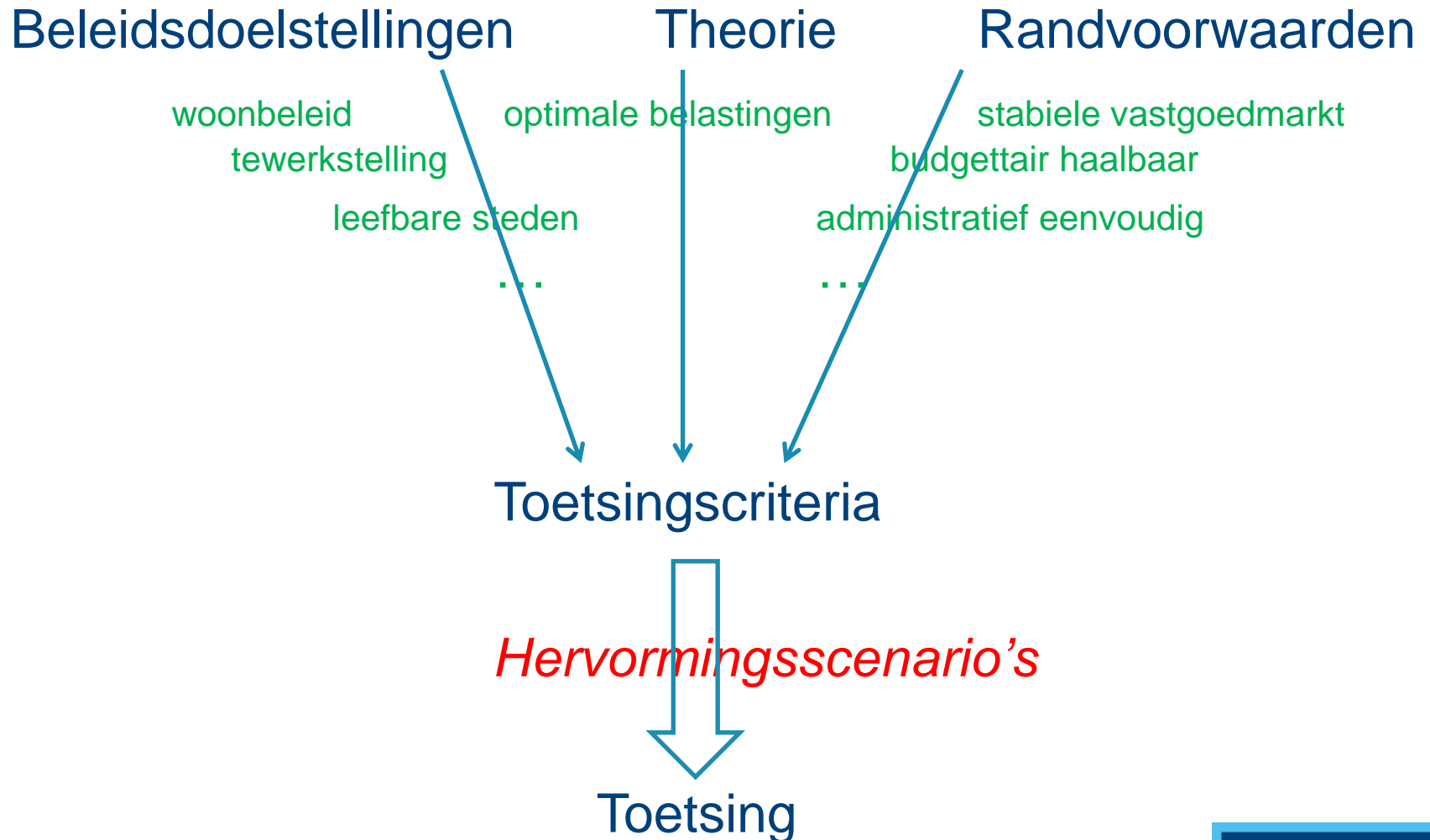
- Sommige instrumenten hebben maar beperkt effect:
 - Omdat ze te beperkt van omvang zijn (bv huursubsidie)
 - Omdat ze de groep met de grootste nood niet bereiken (bv fiscaliteit)
- Sommige instrumenten hebben ongewenste effecten:
 - Subsidies werken prijsopdrijvend
 - Eigendomsbeleid heeft geleid tot suburbanisatie, mobiliteitsproblemen, versnippering van ruimte ...
- Sommige instrumenten zijn averechts herverdelend of zouden meer effect hebben als ze beter worden gericht:
 - Fiscale voordelen zeer ongelijk verdeeld
 - Brede subsidies voor renovatie (BTW 6%, renovatiepremie)

1. Omgevingsanalyse: woningmarkt en woonbeleid

Het Vlaamse woonbeleid: elementen van evaluatie (vervolg)

- Sommige bijzondere uitdagingen vragen extra stimulerende maatregelen:
 - Sanering harde kern van slechte woningen, o.a. in steden
 - Klimaatdoelstellingen
 - De realisatie van een 'nieuw Vlaams woonmodel' (Ryckewaert e.a., 2011)
- Heroriëntering van de woonfiscaliteit aangrijpen om het woonbeleid meer doeltreffend te maken
- Hervormingsscenario's!

2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit



2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit

Criteria gebaseerd op woonbeleid (art. 3 en 4 VWC):

1. beschikbaarheid:
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit
4. Woonzekerheid
5. Voorrang voor meest woonbehoeftigen

Criteria gebaseerd op andere Vlaamse beleidsdoelen:

6. Duurzaamheid - energiezuinigheid
7. Leefbare steden
8. Tewerkstelling - arbeidsmarkt

2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit

Criteria gebaseerd op de theorie van optimale belastingen:

9. Eenvoud en samenhang van instrumenten

10. Belastingheffing is omvattend

11. Eigendomsneutraliteit

12. Belastingneutraliteit

2. Toetsingskader voor een optimale woonfiscaliteit

Criteria gebaseerd op randvoorwaarden:

13. Budgetneutraliteit

14. Beperkte administratieve last

15. Vertrouwensbeginsel

16. Een goed functionerende vastgoedmarkt

3. Bouwstenen en scenario's

Hervormingsscenario

= samenhangend geheel van beleidsinstrumenten, dat coherent is opgebouwd en vertrekt van duidelijke doelstellingen

→ 4 scenario's in rapport beschreven en getoetst

Bouwstenen

= onderdelen van een scenario, bv.

- Niet-indexatie woonbonus
- Afschaffing registratierecht
- Invoering substantiële huursubsidie

→ 23 varianten van woonbonus, 2 voor bouwsparen, 2 voor OV... beschreven en getoetst op voornaamste effecten

3. 10 aanbevelingen voor een optimale woonfiscaliteit

1. meer gelijke behandeling van huur en eigendom
2. Afbouw & niet-indexering van woonbonus
3. Vast belastingstarief (45% neutraal ?)
4. Recht op wonen zwakke groepen
5. equivalentie van fiscaal voordeel tussen alleenstaanden en koppels
6. Update realistischer kadastraal inkomen
7. Registratierechten verlagen en onroerende voorheffing verhogen

3. 10 aanbevelingen voor een optimale woonfiscaliteit

8. Woonbonus voor renovatie versneld afschaffen

9. Woonbonus voor nieuwbouw = evenwichtsoefening:

- Afbouwen want leidt tot stijging grondprijs
- Behouden want zorgt voor kwalitatieve constructie, nieuwbouwactiviteit en aanbod voor demografische vraag

10. Vereenvoudiging huidig instrumentarium.

- Algemeen: vele uitzonderingen
- Ook binnen fiscaal voordeel eigen woning

Besluit

- Er is enerzijds de vraag of woonbeleid eigenaarschap dient te stimuleren.
- Er is anderzijds de vraag of de woonbonus daar een effectief / efficiënt instrument toe is ...
- En er is de vraag of uw aandacht na deze presentaties nog effectief / efficiënt is. Dank alvast voor uw aandacht.

